Aktz.: 61 26 G 157

VERMERK

Bebauungsplanverfahren
"Gleisbergweg/Marseillestraße (G 157)"
Projekt

Koordinierung mit den städtischen Fachämtern
Thema

Zitadelle, Stadtplanungsamt, Bau E — 11.02.2020, 14:00 Uhr
Gesprächsort — Datum

Fr. Siebenhaar	Amt 60 - Bauamt, Abt. Denkmalpflege
Hr. Gerth	Amt 61 - Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb
Hr. Straub	Amt 61 – Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung
Fr. Welker	Amt 61 – Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung
Fr. Hartmann	Amt 67 - Grün -und Umweltamt
Hr. Korte	Amt 67 - Grün -und Umweltamt
Hr. Reinhard	Amt 67 - Grün -und Umweltamt
Hr. Klein	Amt 80 - Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Hr. Zytur	Mainzer Netze GmbH, Koordinierung

Gesprächsteilnehmer

TOP	Tagesordnung / Gesprächsergebnisse	zuständig
1.	**Anlass/Verfahrensstand**	
	Das Plangebiet war bisher nach § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben der Nachverdichtung erfolgte nach den Kriterien des § 34 BauGB. Die großen Grundstücke sowie die hohen Grundstückspreise führen zu der Tendenz, Bauvorhaben mit größtmöglicher Ausnutzung auszuführen. Aktuell wird ein Vorhaben realisiert, welches auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurde und durch seine äußeren Abmessungen zu einer Ausweitung des Einfügungsrahmens für zukünftige Bauvorhaben beiträgt. Die Realisierung vergleichbarer Vorhaben lässt eine zunehmende bauliche Verdichtung sowie eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung befürchten. Demnach ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Der "G 157" soll die städtebaulich prägenden Strukturen (hier überwiegend Einfamilienwohnhäuser) und eine geordnete städtebauliche Entwicklung nachhaltig sichern.	
2.	**Stellungnahmen der Fachämter**	
	12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen *(Schriftliche Stellungnahme mit Email vom 10.02.2020)*	

	Einzelhandel Es wird für die Bearbeitung im weiteren Verfahren angeregt, bezüglich des Themas "Einzelhandel" die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Geltungsbereich des B-Plans auszuschließen. Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, könnten Größenordnungen bis 800 m² Verkaufsfläche annehmen. Der mit dieser Nutzung einhergehende gebietsfremde Verkehr hätte negative Auswirkungen auf die Wohnqualität. Weiterhin seien Läden dieser Größenordnung mit der bestehenden offenen und kleinteiligen Siedlungsstruktur nicht vereinbar. Die wohnortnahe, fußläufige Versorgung der Anwohner mit Waren des kurzfristigen, periodischen Bedarfs würde über den lt. Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gleisbergzentrum gewährleistet. Somit bedürfe es im Plangebiet keiner zusätzlichen Versorgungsmöglichkeit, die die Zulässigkeit von Läden, die der Gebietsversorgung dienen, erfordern würde. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet "G 157" in Gänze im fußläufigen Nahversorgungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Gonsenheim Gleisbergzentrum liege. Eine zusätzliche darüber hinausgehende Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten wird für das Plangebiet daher nicht für erforderlich gehalten. Insofern empfiehlt Amt 12, den Einzelhandel im Bebauungsplan auszuschließen. Es wird angeregt, in der Begründung zum Bebauungsplan "G 157" die Erläuterungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "G 154" zu übernehmen. In diesem wurden die Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, auch ausgeschlossen. ***Stellungnahme:*** *Im weiteren Bauleitplanverfahren werden in Abstimmung mit Amt 12 die Festsetzungen dahingehend formuliert sodass die Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, entsprechend reglementiert werden können.*	
	20-Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport, Abt. Sport *(Schriftliche Stellungnahme mit Email vom 23.01.2020)* Es wurde mitgeteilt, dass keine Stellungnahme erforderlich ist.	
	Dezernat IV – Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit *(Schriftliche Stellungnahme mit Email vom 23.01.2020)* Von Seiten des Dezernates IV sei zu dem Verfahren keine Stellungnahme erforderlich.	
	60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege ***Archäologische Belange*** Es wird darauf hingewiesen, dass in der Nachbarschaft des Plangebietes bereits römische Funde bekannt seien. Auf der Fläche des betreffenden Plangebietes könne dadurch mit Bodenfunden gerechnet werden. Eine Regelung zur Begrenzung der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche wird begrüßt. Im weiteren Verfahren solle daher eine baubegleitende Kontrolle stattfinden. Ein Hinweis über die Bodenfunde im B-Plan wird	

	gewünscht. ***Stellungnahme:*** *Die getroffenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ob sich aus den vorliegenden Informationen Regelungsinhalte für das Bebauungsplanverfahren ergeben, ist im weiteren Verfahren zu klären. Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen. Entsprechende Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden getroffen.* ***Denkmalschutz*** Hinsichtlich der Tatsache, dass es sich bei einem Teil des Plangebietes um eine "Finnenhaussiedlung" aus dem Jahr 1942 handelt, soll Kontakt mit der GDKE bezüglich einer Unterschutzstellung aufgenommen werden. ***Stellungnahme:*** *Die getroffenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planungsverfahren werden ggf. entsprechende Regelungsinhalte in Abstimmung mit der Abteilung Denkmalpflege getroffen.*	
	61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, da die voraussichtlich festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² liegt (voraussichtlich ca. 12.000 m²; mit Abzug der öffentlichen Verkehrsflächen). Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 44.275 m².	
	61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb **Erschließung** Seitens der Abteilung Straßenbetrieb bestehe kein Einwand gegen die Nachverdichtung des Plangebiets, da dieses derzeit an das öffentliche Straßennetz angebunden sei. ***Stellungnahme:*** *Nach derzeitigem Planungsstand sind keine neuen Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des "G 157" vorgesehen. Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert.*	
	67-Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz *(Schriftliche Stellungnahme mit Email vom 18.12.2019 sowie vom 06.03.2020)* **1. Immissionsschutz, Schallschutz** Auf das Plangebiet wirkt erheblicher Straßenverkehrslärm der nördlich des Gebietes verlaufende Straße "An der Bruchspitze" sowie der darauf geführten Straßenbahnlinie ein. Um die Lärmbelastung zu ermitteln und ein Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, ist in Bezug auf die Verkehrslärmquellen eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen müssten dann entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens getroffen werden. Im Süden schließt an das Plangebiet ein Tennisgelände an. Im Plangebiet ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze Wohnbebauung vorhanden. Es ist somit eine bestehende Nachbarschaft aus einer lärmemittierenden	

	und einer lärmsensiblen Nutzung vorhanden. Sofern der Bebauungsplan keine heranrückende Wohnbebauung festsetzt, wird von dem Bebauungsplan kein Konflikt ausgelöst. Sofern also keine heranrückende Wohnbebauung geplant wird, sei es nicht erforderlich, die vorhandene Nachbarschaft zwischen dem Tennisgelände und der vorhandenen Wohnbebauung lärmfachlich zu untersuchen und zu bewerten. Sofern eine heranrückende Wohnbebauung vorgesehen ist, wird eine solche Untersuchung jedoch erforderlich. ***Stellungnahme:*** *Derzeit ist geplant, im angrenzenden Bereich der Tennisanlage enge überbaubare Grundstücksflächen auszuweisen. Sofern sich jedoch im weiteren Bauleitplanverfahren Änderungen diesbezüglich ergeben, ist ein Gutachten erforderlich.* **2. Naturschutz und Artenschutz, Grünordnung, Landschaftsbild** Im weiteren Verfahren sei ein Artenschutzgutachten mit Baumerfassung erforderlich. Es sei zu prüfen, wie vorhandene und prägende Einzelbäume und vorhandene Gehölzbestande in die Planung integriert und durch diese gesichert werden können. Im weiteren Verfahren seien aus naturschutzfachlichen und ökologischen Gründen sowie aus klimaökologischer Sicht Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes zu entwickeln. ***Stellungnahme:*** *Die Hinweise des Amts 67 werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Vorgehen des Bauleitplanverfahrens wird im Detail geprüft, welche Festsetzungen zur Begrünung getroffen werden. Die notwendigen Gutachten sind von Amt 67 zu beauftragen.* **3. Altlasten und Bodenschutz** Amt 67 teilt mit, dass sich im Geltungsbereich des B-Plans die Altlastenverdachtsfläche Nr. 228 befindet. Im weiteren Verfahren sei daher eine Altlastenuntersuchung erforderlich. Die Nachprüfung anhand verfügbarer Karten und Luftbilder habe ergeben, dass sich die betreffende Fläche voraussichtlich südöstlich der gegenwärtig kartierten Altablagerung befinde und im Bereich des heutigen Spielplatzes Marseillestraße liege. Im weiteren Verfahren ist durch entsprechende Untersuchungen zu klären, ob von der Altablagerung eine Gefährdung ausgeht bzw. ein Handlungsbedarf ausgelöst wird. Die davon ausgehenden Auswirkungen auf Mensch und Umwelt könnten erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse beurteilt werden. ***Stellungnahme:*** *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Verortung der Altlastenverdachtsfläche ist dem Vermerk beigefügt. Seitens Amts 67 ist ein Altlastengutachten zu beauftragen.* **4. Radonvorsorge** Untersuchungen zur Radonvorsorge auf der Ebene der Bauleitplanung seien entbehrlich, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und kein Planungsrecht für zusätzliche Gebäude geschaffen werden soll.	

	5. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserversickerung Die üblichen Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser und die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge seien für dieses Plangebiet aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausreichend. **6. Klimaschutz/ Energie** Bei Neu- und Umbauten seien die Vorgaben der Klimaschutzklausel im BauGB zu beachten. Im weiteren Verfahren seien außerdem Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie zu entwickeln. Aufgrund der Bestandssituation und der geringen Größe des Gebietes erscheine die Erstellung eines Energiekonzeptes nicht zielführend bzw. unverhältnismäßig. Als erforderlich sieht Amt 67 u.a. an, die Nutzung erneuerbarer Energien durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu prüfen: Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zur Nutzung solarer Energie vorzusehen. Die Checkliste "Klimaschutz im Bauleitplanverfahren" sei im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. ***Stellungnahme:*** *Die Hinweise des Amts 67 werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Vorgehen des Bauleitplanverfahrens wird im Detail geprüft, welche Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie getroffen werden können.* **7. Grünflächen, Freiraumplanung** Die vorhandene öffentliche Grünfläche sei in ihrer aktuellen Nutzung mit der entsprechenden Zweckbestimmung "Spielplatz" durch eine Festsetzung dauerhaft zu sichern. Die in den Straßenverkehrsflächen vorhandenen Bäume bzw. Baumstandorte seien als zu erhaltend festzusetzen. Es wird gebeten, die vorhandenen Grünflächen und Baumscheiben ebenfalls mit entsprechenden Zweckbestimmungen festzusetzen. ***Stellungnahme:*** *Die Hinweise des Amts 67 werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Vorgehen des Bauleitplanverfahrens wird im Detail geprüft, welche Festsetzungen zur Erhaltung der vorhandenen Grünbestände getroffen werden können. Derzeit ist geplant, die öffentliche Grünfläche als Spielplatz festzusetzen.*	
	70-Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz (*Schriftliche Stellungnahme mit Email vom 23.01.220*) Aus Sicht des 70-Entsorgungsbetriebes würden zu dem derzeitigen B-Plan Entwurf keine Einwände bestehen, da das Plangebiet inklusive der schon bestehenden Grundstücke bereits an die Abfallsammlung angeschlossen sei. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Bebauungsplan die üblichen Bestimmungen wie RASt 06 Anlage von Stadtstraßen und die Abfallsatzung der Stadt Mainz gelten. Die Anlage der Mülltonnenstandplätze würde über die Objektplanung, dem Standplatzgenehmigungsverfahren geregelt. Nach Ansicht des 70-	

	Entsorgungsbetriebes handele es sich aktuell um eventuelle Nachverdichtungen und/oder Nutzungsänderungen, weshalb somit keine Mülltonnenstandplätze ausgewiesen seien. ***Stellungnahme:*** *Die getroffenen Hinweise zur Abfallsammlung werden zur Kenntnis genommen.* *Der aktuelle Planungsstand sieht keine neuen Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des "G 157" vor. Es wird davon ausgegangen, dass es zu keiner Änderung an der derzeitigen Situation der Abfallentsorgung kommen wird.* Bei der Erweiterung des an die Abfallbeseitigung anzuschließenden Gebietes sei für den Entsorgungsbetrieb immer von Bedeutung, dass die Festlegungen betreffs der Vorhaltung von Abfallbehältnissen und der Ausgestaltung sowie der Andienbarkeit der Müllgefäßstandplätze gemäß §§ 12 ff der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Mainz entsprechen. Demnach seien Standplätze auf der anfahrbaren Straßenseite nicht mehr als 15 Meter von der Straße entfernt einzurichten. Die Anfahrt mit einem Dreiachser-Müllfahrzeug müsse fahrtechnisch möglich sein (Durchfahrtsmöglichkeit und Gewichtsbelastung), wobei diesbezüglich auf die Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen RASt 06 (der ehemaligen EAE 85) hingewiesen wird. Sollte es sich bei dem Neubaugebiet um Privatstraßen/öffentliche Straßen handeln seien die entsprechend formulierten Bedingungen zu beachten. ***Stellungnahme:*** *Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßen "An der Bruchspitze", "Möldersstraße", "Udetstraße", "Gleisbergweg" und "Marseillestraße". Die vorhandenen Grundstücke sind derzeit vollständig an die Abfallentsorgung angebunden.*	
	80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften Auf 15 bis 20 Grundstücken im Plangebiet lasten Erbbaurechte aus den 1950er Jahren. Es liege außerdem kein Antrag auf Grundstückserwerb vor. Seitens des Amts 80 bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	
	Stadtwerke Mainzer Netze GmbH *(Schriftliche Stellungnahme vom 11.02.2020)* ***Bestehende Leitungen*** Von Seiten der Mainzer Netze würden grundsätzlich keine Einwände gegen eine Nachverdichtung des Plangebietes bestehen. Das vorhandene Gebiet sei derzeit vollständig mit Gas, Wasser und Strom versorgungstechnisch über die bestehenden Straßen erschlossen. Im Gleisbergweg seien Fernwärmeleitungen verlegt, um die bestehenden Schulen zu versorgen. Weitere Anschlüsse mit Fernwärme seien möglich. ***Stellungnahme:*** *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bestandspläne bestehender Leitungen sind dem Vermerk beigefügt.*	

Mainz, 09.03.2020

Welker

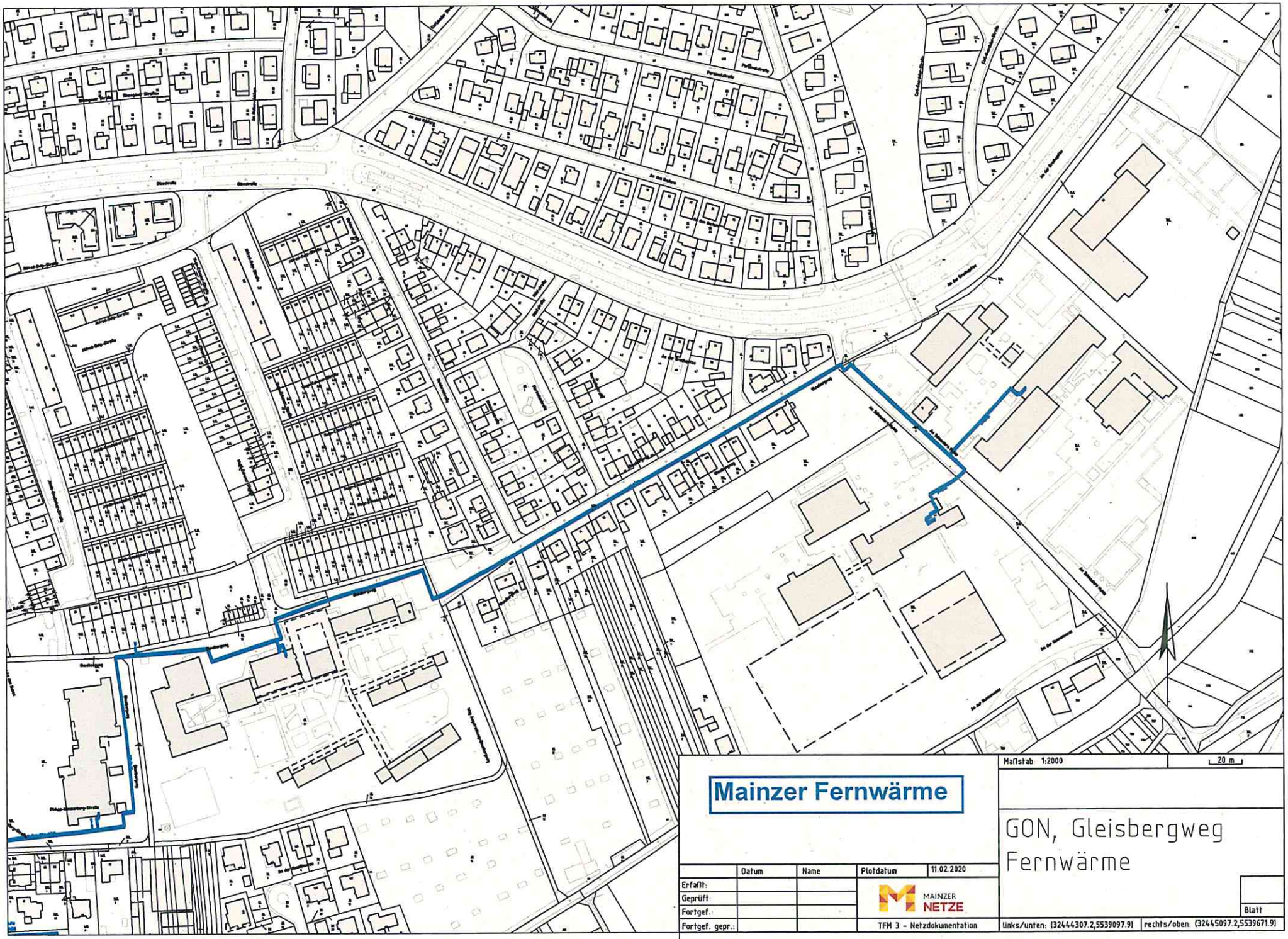
II. Den Teilnehmern per E-Mail z. K.
III. Z. d. lfd. Akten

Mainz, 09.03.2020
61-Stadtplanungsamt

i.A.

Rosenkranz

An den Kiefern
An der Bruchspitze
Parsevalstraße
Holderstraße
Alfred-Delp-Straße
Uferstraße
Marseillestraße
Gleisbergweg
An Schneiders Mühle
Hugo-Eckener-Straße
Eckener-Straße
Gasleitung
Wasserleitung
Stromkabel
MAINZER NETZE
GON, Gleisbergweg
Marseillestraße



Mainzer Fernwärme

Maßstab 1:2000 — 20 m

GON, Gleisbergweg Fernwärme

	Datum	Name	Plotdatum	11.02.2020
Erfaßt:				
Geprüft:				
Fortgef.:				
Fortgef. gepr.:				

MAINZER NETZE

TFM 3 - Netzdokumentation

Blatt

links/unten: (32444307.2,5539097.9) rechts/oben: (32445097.2,5539671.9)

WG: Bebauungsplanverfahren "Gleisbergweg/ Marseillestraße/ (G 157)" hier: Abfrage § 13a BauGB- Verfahren - Stn67

Ralf Groh An: Lena Welker 11.02.2020 11:34

Von: Ralf Groh/Amt61/Mainz
An: Lena Welker/Amt61/Mainz@Mainz

Ralf Groh

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Ralf Groh
SG Verbindliche Bauleitplanung
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Bau B
Tel 0 61 31 - 12 30 43
Fax 0 61 31 - 12 26 71
http://www.mainz.de

----- Weitergeleitet von Ralf Groh/Amt61/Mainz am 11.02.2020 11:34 -----

Von: Andrea Hartmann/Amt67/Mainz
An: Thorsten Straub/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz, Joachim Kelker/Amt67/Mainz@Mainz, Christoph Reinhard/Amt67/Mainz@Mainz
Datum: 17.01.2020 12:06
Betreff: Antwort: Bebauungsplanverfahren "Gleisbergweg/ Marseillestraße/ (G 157)" hier: Abfrage § 13a BauGB- Verfahren - Stn67

Sehr geehrter Herr Straub,

hiermit erhalten Sie zu o.g. BPlan G 157 die fachliche Stellungnahme des 67 Grün- und Umweltamtes bezüglich der Anwendbarkeit des § 13a BauGB vorab zur Kenntnis.

Wir teilen Ihnen darüber hinaus bereits folgendes mit:

Im Geltungsbereich befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 228 (siehe orange Fläche in der Abbildung).

Im weiteren Verfahren ist eine Altlastenuntersuchung erforderlich.

Die Nachprüfung anhand verfügbarer Karten und Luftbilder hat ergeben, dass sich die betreffende Fläche voraussichtlich weiter südöstlich der gegenwärtig kartierten Altablagerung befindet und unter anderem im Bereich des heutigen Spielplatzes Marseillestraße liegt.
Die davon ausgehenden Auswirkungen auf Menschen und Umwelt können erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse beurteilt werden.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Andrea Hartmann

[Anhang "G157_Checkliste_§ 13a BauGB_67.pdf" gelöscht von Ralf Groh/Amt61/Mainz]

Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss !

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
67- Grün- und Umweltamt
Andrea Hartmann
Umweltplanung

Postfach 38 20
55028 Mainz
Geschwister-Scholl-Str. 4
Haus A, Zimmer 49

Tel. 06131/12 42 33
Fax. 06131/12 22 60
http://www.mainz.de

Thorsten Straub Sehr geehrte Damen und Herren, in der Anlage e... 18.12.2019 09:50:49

Von: Thorsten Straub/Amt61/Mainz
An: Amt60 Vorzimmer/Amt60/Mainz@Mainz, gruen-umweltamt@stadt.mainz.de
Kopie: Petra Leinen-Reiber/Amt60/Mainz@Mainz, Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz, Andrea Hartmann/Amt67/Mainz@Mainz
Datum: 18.12.2019 09:50
Betreff: Bebauungsplanverfahren "Gleisbergweg/ Marseillestraße/ (G 157)"
hier: Abfrage § 13a BauGB- Verfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie unser Formblatt "§ 13a BauGB- Verfahren" mit der Bitte um Prüfung und Beantwortung der im Formblatt für Sie relevanten Punkte.

[Anhang "G157_Checkliste_§ 13a BauGB.pdf" gelöscht von Andrea Hartmann/Amt67/Mainz] [Anhang "Bplan G 157 A.pdf" gelöscht von Andrea Hartmann/Amt67/Mainz]

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 44.275 m².

Für Rückfragen können Sie uns gerne anrufen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Straub

Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Thorsten Straub
SG Verbindliche Bauleitplanung
Postfach 38 20 55028 Mainz
Tel 0 61 31 - 12 36 71
Fax 0 61 31 - 12 26 71
http://www.mainz.de